

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1086

26.11.2024

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Ny avhendingslov – 41 år gammel bolig – kondens og muggsopp i takkonstruksjon – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften § 2-10.

Et rekkehus oppført i 1981 ble solgt for kr 9 675 000 ved kjøpekontrakt datert 9.3.22. Ved salget ble takkonstruksjon/loft gitt "lys" TG 2, og det ble opplyst om taktekking fra 2007. I tilstandsrapporten ble det videre opplyst at dampsperrerefunksjonen var svekket pga. punktering, samt at det var et hull i undertaket fra et tidligere avtrekksrør. I egenerklæringen opplyste selger at det i 2021 ble oppdaget brudd i en sponplate på undertaket/loftet. Selger viste ellers til at forholdet ble undersøkt av et firma, og at det ikke ble oppdaget øvrige skader. Kjøper reklamerte over fuktproblemer i boligens takkonstruksjon ca. 1 år etter overtakelsen. Kjøper anførte at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og at tilstandsrapporten ikke var godkjent pga. brudd på forskrift til avhendingslova. Kjøper anførte også at selger ga mangelfulle opplysninger, og at det uansett forelå et upåregnelig avvik. Foretaket avslo kjøpers krav og anførte i hovedsak at det ikke forelå et avvik fra avtalen, og at fuktskjoldene/muggsoppen måtte ha oppstått i kjøpers eiertid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 396 369, krav om erstatning for advokatutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kondens og muggsopp i takkonstruksjon, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus fra 1981.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Familievennlig og tiltalende enderekkehus med gjennomgående god standard. Huset er vesentlig oppusset i 2009, og jevnlig godt vedlikeholdt etter dette og fremstår svært innbydende og delikat.

I tilstandsrapport av 16.2.22 fra takstmann A., etter befaring 14.2.22, fremgikk følgende:

Taktekking - "lys" TG 2:

Taktekkingen består av asfalttakshingel. Eier opplyser at det ifølge forrige eier ble lagt ny shingel på hele rekken i 2007.

Alder: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen fra 2007 er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved utskifting av taktekkingen må dette gjennomføres for hele rekken samtidig.

Nedløp og beslag - "lys" TG 2:

Takrenner, nedløpsrør og beslag for øvrig er av plastbelagt stål. Eier opplyser at det ifølge forrige eier ble utvendige beslag fornyet i 2007.

Alder: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslag er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 -35 år.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Takkonstruksjon/Loft - "lys" TG 2:

Takkonstruksjon utført som saltak av prefabrikkerte takstoler. Undertak av sponplater. Loftbjelkelaget er isolert med mineralull og konstruksjonen er normalt ventilert. Ny luke med nedfellbar stige i 2009 og det er etablert et område på ca. 11 m² med gulv for lagring. Eier informerer om et hull i undertaket som er uten betydning for taktekkingen. Takstmannen antar at hullet opprinnelig har vært benyttet til avtrekk fra kjøkkenet. Etter omlegging av taktekkingen i 2007 er avtrekket antatt flyttet til lufteheten med øvrig ventilerings for å ha færrest mulig gjennomføringer i taket. Eier har også fått dette vurdert av forsikringsselskap og rapport fra P. AS

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2009. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade ble det krysset av "ja" med følgende kommentar:

Ingen utettheter, men oppdaget januar 2021 brudd i en sponplate på undertak oppe på loft. Befaring og rapport fra P. AS via forsikringsselskap (Storebrand). Ingen fukt, lekkasjer eller følgeskader funnet. Rapport finnes hos megler.

På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende var det krysset av "nei". På spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte, var det krysset av "nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade ble det krysset av "ja, kun faglært" med følgende kommentar:

Ny terrasse, trapp og leegger utført 2010 av T. Bygg AS. Iflg. forrige eier/prospekt ble det skiftet tak og takrenner 2007.

På spørsmål om kjennskap til skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger, ble det krysset av "ja", med følgende kommentar:

Rapport fra P. AS januar 2021 vedr. brudd i en sponplate undertak på loft. Ingen lekkasjer, fukt eller følgeskader avdekket. Rapport finnes hos megler.

Boligen ble deretter solgt for kr 9 675 000 ved kjøpekontrakt signert 9.3.22, og overtatt av kjøper den 30.8.22.

Medio august 2023 reklamerte kjøper over fuktproblemer i boligens takkonstruksjon.

Kjøper innhentet en skaderapport datert 8.11.23 fra takstmann L.:

Skadeårsak:

Etter observasjoner gjort ved befaring og prøvetaking er det tydelige tegn på en kondensproblematikk inne på loftet. Dette er trolig en kombinasjon mellom forhold med lufting, loftsluke og en kondensering mellom undertak og tekking.

(...)

Loftet er en uisolert konstruksjon med luftespalter i gesims på begge sider av taket. Det er ingen lufteventiler på gavlvegger. En gavlvegg er mot det fri, den andre gavlveggen er mot nabo. Det bør suppleres med lufteventiler i gavlvegger selv om det ser ut til å være en grei gjennomlufting av konstruksjonen gjennom gesims. Taktekking av asfaltshingel, kun besiktiget fra bakkenivå.

Undertak:

Det er ble observert felter med trolige muggsoppdannelser på undertak. Det ble dermed foretatt stikkprøver av undertaket. Prøver ble dermed sendt til analyse.

(...)

Fuktmerker:

Tydelige fuktmerker på takstoler opp mot undertak/på undertak. Ble foretatt fuktsøk på de aktuelle overflatene uten nevneverdige utslag på fuktighet på befaringstidspunktet. Tydelig at det tidligere har vært fuktig. Loftet ble befart i godt vær og hadde trolig tørket opp i perioden før befaring fant sted.

(...)

Det er påvist rik muggsoppvekst og billeekskremitter der prøver ble foretatt.

Det er slike dannelser på store deler av undertaket. Noe som tyder på at det er en pågående kondensproblematikk på loftet. Dette er noe som gjør at undertaket og konstruksjonen generelt får en mye større påkjenningen enn hva det burde om det ikke gjøres tiltak. I dette tilfellet vurderes det at taktekking og undertak bør skiftes i sin helhet da dette vil være en lettere prosess å gjøre fra utsiden, samt at man vil være mer sikker på en varig løsning.

(...)

Kommentar fra forrige tilstandsrapport: Tidligere er det gitt TG2 på loftskonstruksjon og yttertak. Etter de observasjoner som er foretatt er det grunn til at dette burde vært vurdert som ett TG3 avvik på de aktuelle punkter.

Kommentar til egenerklæringsskjema: Huket av på at det har vært utettheter i taket, men kommentarer tilsier at dette kun gjelder ett lokalt brudd i en plate og at forholdet er utbedret.

Muggsoppdannelser på undertak, gjelder store deler av undertaket: (..)

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 333 899.

Etter dette har foretaket innhentet en befaringsrapport fra firma O. Foretaket har også fremlagt befaringsrapporten fra P. AS av 2021 som selger viste til i egenerklæringsskjemaet.

Firma O. oppga bl.a. følgende i sin rapport datert 22.12.23:

Løsningen med spon som undertak er utført etter normal byggeskikk. Taktekkingen er ifølge tilstandsrapporten fra 2007.

Som bildet viser kan man se at det er rim på undertaket og stedvis fuktskjolder på takstolene, det ble tatt fuktmålinger i sponplater og takstoler og det ble ikke målt verdier utover det normale.

Det er lufte spalte i gesims med luftegitter. Undertegnende vurderer lufting i gesims som god og bedre enn vi ofte ser av byggeskikk på oppføringstidspunktet.

På loftet er det i tillegg til lufting i raft etablert lufting igjennom kanal over tak/luftehatt. Uavhengig av luftingen som er etablert er det forekomst av svertesopp som følge av kondens som igjen er et resultat av klimaet på loftet. Dette er ikke uvanlig byggeskikk tatt i betraktning. Det ble tatt måling av luftfuktighet/RF og den ble målt til 46.2% ved 2,2 grader celsius. På befaringstidspunktet var det -10 grader utendørs.

(...)

På befaringen kunne undertegnende se at dampspærren ved noen steder var punktert, Dette er heller ikke uvanlig byggeskikk tatt i betraktning. I tillegg til at denne konstruksjonen på grunn av alder og datidens byggeskikk, har en langt dårligere isolering og dampetting, er også innvendig ventilering på en langt lavere nivå enn i dagens moderne hus. Dette er utfordrende da eldre hus i dag, i det alt vesentlig benyttes på samme måte som moderne hus, uten at disse er oppgradert med forbedret isolasjon, dampspærre og innvendig ventilasjonssystemer.

(...)

KONKLUSJON:

Luftingen er i tråd med normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, dette har dog resultert i kondensering og muggsoppdannelser på kaldloft. Fuktbelastningen har nok også økt noe med tiden, da bruken av bad, vaskemaskiner og tørketromler har blitt vesentlig større. Forhold vi ser med soppdannelse oppunder taktro på loft avviker ikke fra det som må forventes av en takkonstruksjon/loft bygget etter byggeskikken på oppføringstidspunktet.

UTBEDRING:

På bakgrunn av takkonstruksjonens alder, avviker ikke forholdene tilknyttet taket fra det som er forventbart. Dersom det skal foretas utbedring av lufting av loft anbefaler vi å etablere ventiler på gavlvegg.

(...)

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi en utbedring som omfatter etablering av bedre lufting på kaldloft, branntekniske hensyn må tas, videre kan det gjøres kjemisk rens av takstolene.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 32 500.

I rapporten fra P. AS fra 2021 fremgikk følgende:

FT (forsikringstaker) oppdaget at det ligger noe løs spon på isolasjon på kaldtloft. Ser bakside av takpapp (shingel). Det opplyses av FT at taket ble lagt om ca. 2007 med nytt undertak av spon og med ny takshingel. Det er ikke observert fukt i isolasjon eller i området hvor skaden har oppstått.

(...)

Årsak vurderes derfor til å ha sammenheng med tråkk på tak. Det er ikke avdekket følgeskade. Det observeres ikke isdannelse ved skadet område. Takpappen er kun vurdert fra innsiden, hvor det ikke er tegn til perforering i takpapp. Foretatt inspeksjon med drone på tak. Ingen synlige nedbøyinger synlig, men det ligger noe is/snø på tak som gjør en fullstendig inspeksjon vanskelig.

(...)

[Bilde] Kaldtloft: Fuktmåling med Protimeter. MMS 2 med u-isolerte pigger. Fuktkvoteverdi under 18%.

Kjøper fremla uttalelse fra nabo, som viste til tidligere samtaler med selger om taket.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Videre har kjøper anført at tilstandsrapporten ikke var godkjent, herunder ble det vist til at selgers takstmann ikke hadde overholdt forskrift til avhendingslova § 2-10. Kjøper har også vist til nabouttalelsen, og anført at det ble tilbakeholdt opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Videre har kjøper anført at takstmannen ga uriktig tilstandsgrad for takkonstruksjonen, jf. avhl. § 3-8. Når det gjaldt avhl. §§ 3-1 og 3-2 ble

det anført at de dokumenterte avvikene på taket fremsto upåregnelige for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 333 899, samt krav om takstutgifter på kr 19 846, i tillegg til forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Kjøper krevde i tillegg å få dekket utgifter til advokat.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket kunne ikke se at det forelå et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1, og viste til rapporten fra firma O. Det kunne i alle tilfeller ikke være tale om et upåregnelig avvik etter avhl. § 3-2, og foretaket viste til risikopplysningene som ble gitt ved salget. Det var heller ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selgers takstmann hadde utført sitt oppdrag i tråd med mandat og forskrift.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste bl.a. til at det ikke var sannsynliggjort at fuktskader var synlige ved befaringen til selgers takstmann, jf. bl.a. FinKN 2024-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet kondens og muggsopp i takkonstruksjonen på en bolig oppført i 1981. Det er også anført at takstmannen ikke har overholdt sine plikter etter forskrift til avhendingslova §§ 2-10, jf. 1-5.

Sekretariatet fremholdt følgende om forholdet til forskriften §§ 2-10, jf. 1-5:

Boligen ble på vegne av selger befart av takstmann A. den 14.2.22 og det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport, herunder viser vi til at takkonstruksjon/loft ble vurdert til "lys" TG 2. Taket ble videre vurdert å ha normal ventilering. Takstmann A. påpekte ellers at dampspærren var punktert, trolig pga. et tidligere avtrekksrør fra kjøkkenet. Det ble i denne sammenheng vist til en befarringsrapport fra P. AS. Pga. punktering i dampspærren ble kjøper anbefalt å gjøre lokale tiltak – da dampspærrefunksjonen ble beskrevet som svekket.

Slik saken er forelagt for sekretariatet har det fra begge parter blitt dokumentert fuktskjolder på takstolene og kondens/muggsopp i takkonstruksjonen. Dersom det forutsettes at taket hadde synlig muggsopp og fuktskjolder på befaringsdagen til takstmann A. skulle dette ha blitt kommentert i tilstandsrapporten, jf. forskriften § 2-10. Vi bemerker imidlertid at en tilbakemelding fra takstmann A. ikke har blitt forelagt oss og det fremstår som noe uheldig da en slik tilbakemelding kunne ha belyst saken ytterligere.

Vi kan imidlertid ikke se at det ble avdekket tegn til synlig kondens og fuktmerker da P. AS befarte taket i februar 2021. Videre har hverken takstmann L. eller firma O. avdekket unormale fuktverdier ved deres befaringer i hhv. november og desember 2023. Det at soppdannelsen og fuktskjoldene har kommet til syne etter at takstmann A. befarte boligen i februar 2022 er derfor ikke usannsynlig. I FinKN 2024-14 kom tilsvarende problemstilling på spissen og hvor takstmann hadde befart loftet/takkonstruksjonen et halvt år før skadene ble avdekket av kjøper. Nemnda fant det dermed sannsynlig at skaden kunne ha utviklet seg i løpet av denne tidsperioden. Vi bemerker for øvrig at den aktuelle tidsperioden er betydelig lengere i nærværende sak.

Vi forutsetter ellers at takstmann A. faktisk har vært på loftet da andre avvik som punktering i dampspærren ble registrert og kommentert. Etter en totalvurdering kan vi dermed ikke se at kjøper har sannsynliggjort at taket/loftet den gangen hadde tilsvarende mengder med muggsopp og fuktskjolder som takstmann A. måtte ha avdekket under sin befaring.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at tilstandsrapporten var godkjent, jf. forskriften §§ 2-10, jf. 1-5. Nemnda er enig i dette, og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse som er dekkende for nemndas syn.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet takstmannens forhold. Også på dette punktet tiltrer nemnda sekretariatets begrunnelse.

Det er videre anført at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Slik saken er forelagt nemnda, som må vurdere saken basert på sakens dokumenter, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til muggsoppen og/eller fuktskjoldene på loftet. Hva gjelder nabouttalelsene, som selger ikke vedkjenner seg, er det vanskelig for nemnda å legge nevneverdig vekt på disse slik saken ligger an. Behandlingen av saken i nemnda er mindre egnet til å ta stilling til troverdighetsvurderinger av denne karakter.

Nemnda kan følgelig heller ikke på dette punktet se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har videre fremholdt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

På den ene siden kan det fremstå som upåregnelig for kjøper at taket har et kondensproblem og at det har dannet seg muggsopp. Vi understreker at det bl.a. ble gitt positive opplysninger om at taket hadde normal ventilering. Det ble således ikke gitt opplysninger om hverken fukt eller muggsopp i salgsdokumentasjonen. Videre ble takkonstruksjonen vurdert til "lys" TG 2 som ikke nødvendigvis tilsier at det er behov for umiddelbare tiltak.

Dette samsvarer dårlig med det takstmann L. har redegjort for hvor anbefalingen er at hele taket må byttes. Vi hitsetter ellers bl.a. følgende fra hans vurdering under skadeårsak:

"Etter observasjoner gjort ved befaring og prøvetaking er det tydelige tegn på en kondensproblematikk inne på loftet. Dette er trolig en kombinasjon mellom forhold med lufting, loftsluke og en kondensering mellom undertak og tekking."

På den andre siden ble det ikke gitt noen konkrete opplysninger om senere oppgraderinger av takkonstruksjonen og iht. fast nemndspraksis må byggeåret dermed legges til grunn som referansepunkt. Det betyr at takkonstruksjonen var drøyt 40 år gammel ved avtaleinngåelsen. Det ble også presisert at dampspærren var punktert og takstmann anbefalte utbedring. Dette fremstår som en klar risikoopplysning – vi forstår det slik at dampspærren nettopp skal stoppe spredning av fuktighet gjennom vegger, gulv og tak.

Firma O. er på sin side uenig i at hele taket må byttes. De har redegjort for at taket er oppført iht. normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Firma O. mener således at ventileringen av taket er god byggeåret tatt i betraktning. Videre ser de kondensproblemet i sammenheng med en endret bruk av boligen, herunder hitsetter vi bl.a. følgende fra deres konklusjon:

"Luftingen er i tråd med normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, dette har dog resultert i kondensering og muggsoppdannelser på kaldloft. Fuktblastningen har nok også økt noe med tiden, da bruken av bad, vaskemaskiner og tørketromler har blitt vesentlig større. Forhold vi ser med soppdannelse oppunder taktro på loft avviker ikke fra det som må forventes av en takkonstruksjon/loft bygget etter byggeskikken på oppføringstidspunktet."

Firma O. har videre redegjort for at kondensproblemet i hovedsak kan utbedres ved at det monteres flere lufteventiler for å hensynta dagens bruk. Dermed forstår vi dette som en oppgradering av taket utover det kjøper kunne forvente.

Kjøper mener imidlertid at firma O. ikke har vurdert det faktum at oppgraderingen av taktekkingen i 2007 ikke hensyntok ventilasjonsforholdene. Sekretariatet kan imidlertid ikke se at det er noen åpenbar sammenheng mellom taktekkingen og hvordan takkonstruksjonen er ventilert. Kjøper har heller ikke forankret denne påstanden i en fagkyndig vurdering og vi presiserer at kravet påhviler kjøpers bevisbyrde. Verken sekretariatet eller nemnda har i utgangspunktet kompetanse til å vurdere om et forhold i det hele tatt må utbedres eller om valgt metode gir et akseptabelt resultat, se til sml. FinKN 2016-293.

På bakgrunn av sakdokumentasjonen finner vi det etter en konkret helhetsvurdering ikke sannsynliggjort at kondensproblematikken på taket utgjør et upåregnelig avvik fra avtalen. Vi legger avgjørende vekt på at utbedringsbehovet i all hovedsak må ses i sammenheng med forventet elde og slitasje, se til sml. FinKN 2024-14 (37 år gammelt tak).

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon og begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemdsanmodning eller etterfølgende korrespondanse som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).